

の方が、後者よりも若干広いと思われます。

- 5 上記のようなトラブルを回避するため、日頃から、賃借人の状況（特に、賃料等の支払い状況）を把握しておく必要があります。賃借人と疎遠になっている場合は、貸貸人に対して、その旨を明示した上で、状況の確認、さらには延滞した場合には通知するよう要請する書面を送付し、その書面の写し等を証拠として残しておくことも有用と考えられます。

### 保証人の死去・相続について

以下では、上記を前提として、保証人が死去した場合の相続関係について整理します。

#### 第1 基本

- 1 保証責任は、相続の対象となります（大審昭和9年1月30日判決）。連帯保証人としての地位も相続されますから、死去前（相続前）に発生していた分のみならず、その後に発生した分も対象となります。
- 2 法定相続人が複数の場合、各相続人は、全額ではなく、相続割合に応じた保証責任を負担することになります。

#### 第2 アドバイス

- 1 基本的には、自分が保証人となった場合と同様の法律関係になります。
- 2 ただ、相続人は、保証債務の存在自体知らないことが多くありますので、賃貸借契約書の提出を求める等の対応から始めることになります。
- 3 他方で、相続放棄を検討してください。相続開始を知った時から3ヶ月内です。

以上

## 家賃の保証人の責任について

最近、相当期間が経過した建物賃貸借（家賃）の連帯保証債務についての相談が重なりましたので、整理してみました。

### 第1 賃貸期間の経過・更新について

期限の定めのある建物賃貸借の場合、その期限経過時に賃貸借契約が更新されるのが通常であるが、その場合に、更新後の賃貸借から生ずる債務についての保証責任が問題となる。

①反対の趣旨を伺わせるような特段の事情のない限り、②賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、保証人は、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責を免れない（最高裁平成9年11月13日）。

① に関して、定期借家契約の場合、争いの余地有り

② に関して 第3項ご参照

\* 更新の際に賃料が増額された場合でも、物価の上昇等の事情に照らし、相当な範囲内の増額であれば、増額後の家賃について保証責任を負う（東京地裁昭和62年1月29日判決）

### 第2 消滅時効

既に発生した延滞賃料等については、まず、時効消滅を検討します。

#### 1 基本

年払い又は月払いの場合は、5年（民法169条 定期給付債権）

時効の中断等がない限り、5年前までに支払期日が到来した分については、時効消滅（大阪高裁平成25年9月27日判決）

時効中断については、賃借人の債務（主たる債務）と保証債務を、別個に把握した上で、以下のとおり、相互に影響するかを考えることとなります。

#### 2 賃借人の債務についての時効中断について

賃借人（主たる債務者）について時効中断があるときは、保証債務も時効中断する（附従性）

→保証人が関知しない事情による時効中断がありえる。

#### 3 保証債務についての時効中断について

- (1) 基本 原則として賃料債務（主たる債務）に影響しない（相対効）  
→保証債務について時効中断していても、賃料債務（主たる債務）が時効消滅すれば、保証人は、附従性による保証債務の消滅を主張できる。

(2) 例外

連帯保証の場合、連帯保証人に対する請求による時効中断があるときは、賃料債務（主たる債務）についても時効中断する（民法434条）。

→連帯保証の場合、賃借人が関知しない事情による時効中断がある。

#### 第4 信義則違反(あるいは権利濫用)の主張

時効消滅（第3項）していない分については、信義則違反(あるいは権利濫用)の主張を考えます。

1 基本

賃借人が継続的に賃料の支払いを怠っているにもかかわらず、賃貸人が、保証人にその旨を連絡するようなこともなく、いたずらに契約を更新させているなどの場合に保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして否定されることが有り得る（最高裁平成9年11月13日）。

2 例

賃借人行が方不明となり、約8年（その間、契約更新4回）に渡り賃料を滞納する状態が続いていたのに、賃貸人は、保証人に対してその旨知らせることなく放置した場合に、行方不明から2回目の更新（契約締結から5回目の更新）以降に生じる債務について、保証責任を否定（大阪高裁平成25年9月27日判決）

#### 第5 保証契約の解除

既に発生した延滞賃料等の問題とは別に、今後の債務増大を回避するために、並行して、保証契約の解除を検討します。

1 賃貸借契約（及び保証契約）を締結した後長期間経過した場合（期限の定めある場合は、多数回に渡る更新という形で問題となる）でも、そのみでは、保証契約を解除することはできない。

2 以下の如き場合（相互に類似）に、保証人は、保証契約を解除し、それ以降に生ずる賃借人の債務についての保証責任を免れることができる。

イ 賃借人が継続して賃料の支払いを怠り、将来においても誠実に債務を履行すべき見込みがない（のに、賃貸人が使用収益させ、賃貸借契約の解除、明け渡しの処置をしない）場合（大判昭和8年4月6日判決）

\* 同判決は、賃貸借契約・保証契約締結後から約10ヶ月後、賃料不払から約6ヶ月後の時点での保証人による保証契約の解除を

認めた。

- \* 大阪地裁昭和39年6月29日判決は、賃貸借契約・保証契約締結後から約7年4ヶ月後、賃料不払約40ヶ月分の状況での保証人による保証契約の解除を認めた。

ロ 賃借人が無資力状態に陥った（のに、賃貸人が使用収益させ、賃貸借契約の解除、明け渡しの処置をしない）場合（大判昭和14年4月12日判決）

- \* 同判決は、賃貸借契約・保証契約締結後から約3年後、賃料不払が約1年分、水道使用料不払が数ヶ月の状況で、保証人による保証契約の解除を認めた。

ハ 保証後に、賃借人の資産状態が著しく悪化し、将来求償権の実現が到底覚束ない恐れある（のに、賃貸人が使用収益させ、賃貸借契約の解除、明け渡しの処置をしない）場合（大判昭和14年4月12日判決）

ニ 賃借人が継続して債務を履行しないのに、賃貸人が保証人に告知したり保証債務の履行を求める等せず、突如として多額の延滞賃料の支払いを求め保証人を予期しない困惑に陥れる事態が生じた場合（大判昭和14年4月12日判決）

ホ 賃貸人による修繕義務の不履行に起因する明け渡しを巡る紛争の長期化（東京地裁平成9年1月31日判決）

## 第6 アドバイス

1 保証人が家主から請求を受けた場合、まず、賃貸借契約の更新状況（回数、当初契約内容との相違点等）、賃利用等の支払状況を確認してください。必要であれば、請求者である貸主に、この点を明らかにするよう求めても良いです。

その上で、以下の法的対応を検討します。

2 まず、今後発生する延滞賃料等の増大を回避するため、その可否は別として、速やかに賃貸人に対して保証契約を解除（第2項）する意思表示をしておくべきです。

\*ただ、保証契約を解除する場合、賃貸借契約も解除される懸念があります。

3 他方で、解除前に発生した延滞賃料等についての保証責任を免れるためには、時効消滅（第3項 5年以上前の分）、信義則違反（第4項 5年経過前の分）の主張を検討することになります。

4 保証契約の解除（第5項）が認められる場合と、信義則違反の主張（第4項）記載が認められる場合は、概ね一致するが、前者が認められる余地